

Satzung der Gemeinde Sankt Annen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Sondergebiet Erdbau – Lohnunternehmen – Landwirtschaft"

Für das Gebiet der Hofstelle Heim, Österfeld 14

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.07.2021 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Sondergebiet Erdbau – Lohnunternehmen – Landwirtschaft" für die o. g. Gebiete, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017
Maßstab 1 : 1000



Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO 2 ELL sonstiges Sondergebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB- § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: **Erdbau, Lohnunternehmen und Landwirtschaft**

2. Maß der baulichen Nutzung

GR Grundfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB- § 16 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB- § 16 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 -BauGB- § 22 Abs. 4 BauNVO
Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 -BauGB- § 23 BauNVO

4. Verkehr/Straße

Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB-

5. Grünflächen, Wasserflächen

P private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 -BauGB-

Wasserfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 -BauGB-

Fläche für Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 -BauGB-

6. Maßnahmenfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(bestehende Ausgleichsfläche/ Pflanzungen) § 9 Abs. 1 Nr. 20 -BauGB-

Erhaltung: Baum
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b -BauGB-

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b -BauGB-

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 -BauGB-

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 -BauGB-

Anbauverbotszone Landesstraße (20 m)
(gesetzliche Anbauverbotszone nach § 29 StrWG)

reduzierter Waldabstand (20 m)
(Waldabstand nach § 24 LWaldG)

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
73 Flurstücknummern
Gem.5522 Fl.16 Gemarkungs- und Flurnummer
Gebäudebestand
Lager geplante Nutzung
Höhenlinie (m. über NHN)

Text (Teil B)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO) (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
Das Sondergebiet "Erdbau-Lohnbetrieb-Landwirtschaft" dient der Unterbringung eines Betriebes für Erdbau, eines landwirtschaftlichen Lohnbetriebes und eines landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich 3er zugehöriger betriebsbezogener Wohnstätten.

1.1.1 Im Bereich des SO 1 ist die Errichtung von Gebäuden, die der zweckgebundenen Unterbringung von Maschinen, Werkstätten, Verwaltung und der Lagerhaltung dienen, nebst einer betriebsbezogenen Wohnstätte zulässig. Auch sind offene, befestigte Flächen für die Lagerhaltung (Offenlager) zulässig.

1.1.2 Im Bereich des SO 2 ist ausschließlich die Errichtung von 2 betriebsbezogenen Wohngebäuden zulässig.

1.1.3 Im Bereich des SO 3 ist die Errichtung von Gebäuden für die Nutzungsarten „Erdbau“ und „Lohnbetrieb“ unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

gewerbliche genutzte Gebäude im SO 1

Für gewerblich genutzte Gebäude ist eine Firsthöhe von 15,00 m als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN), bezogen auf die mittlere Geländehöhe innerhalb der jeweiligen Baugrenze, zulässig. Die Bezugshöhe in m über NHN ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Wohngebäude im SO 1 und SO 2

Es ist eine maximale Firsthöhe von 11,00 m als Höchstmaß, bezogen auf die mittlere Geländehöhe innerhalb der jeweiligen Baugrenze, zulässig (Bezugshöhe in m ü. NHN).

2.2 Die maximale Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (z.B. von Schornsteinen, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für Hauptgebäude mit gewerblicher Nutzung ist eine abweichende Bauweise zulässig. In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung von 50 m zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Vordach, Eingangspodest, Balkon) bis zu einer Tiefe von 1,00 m überschritten werden.

4 Artenschutzrechtliche Hinweise

4.1 Zum Schutz der Amphibien sind die Bautätigkeiten grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeiten vom 01. März bis 31. Oktober durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, um eine Vernichtung von Laich bzw. Individuen dieser Art zu vermeiden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Installation eines Amphibienschutzzauns, Besatzkontrolle, Baufeldinspektion) sind im Voraus mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.2 Zum Schutz der Gehölzfreibrüter ist die Gehölzrodung nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 01. März bis 30. Oktober, durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Besatzkontrollen, Vergrämungsmaßnahmen) im Voraus mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 23.10.2020 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.02.2021 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 25.11.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2021 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 während der Dienststunden des Amtes „KLG Eider nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 23.03.2021 im Infoblatt des Amtes KLG Eider bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-eider.de und dem Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

St. Annen, den _____ (Siegelabdruck) _____ - Der Bürgermeister-

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Husum, den _____ (Siegelabdruck) _____ -Abteilungsleiter/Abteilungsleiter des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH) -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.07.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.07.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

St. Annen, den _____ (Siegelabdruck) _____ - Der Bürgermeister-

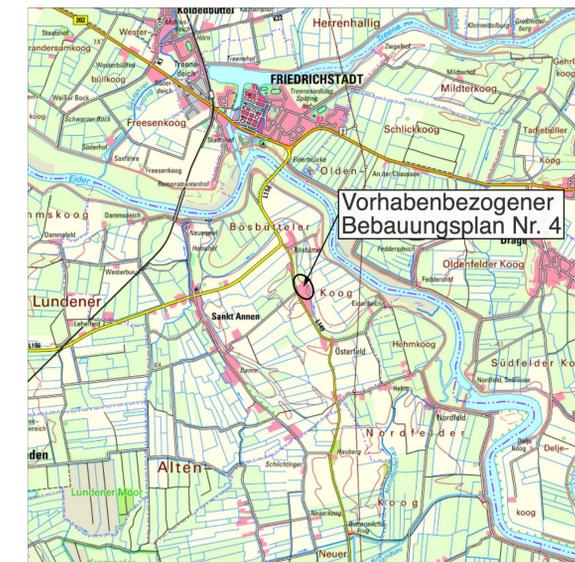
10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

St. Annen, den _____ (Siegelabdruck) _____ - Der Bürgermeister-

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am _____ durch Bekanntmachung im Infoblatt des Amtes KLG Eider bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

St. Annen, den _____ (Siegelabdruck) _____ - Der Bürgermeister-

Gemeinde Sankt Annen Kreis Dithmarschen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Sondergebiet Erdbau-Lohnunternehmen-Landwirtschaft"

Für das Gebiet der Hofstelle Heim, Österfeld 14

Stand: Juli 2021 (Satzungsbeschluss)

Bearbeitung:

effplan.

brunk & ohmsen
große straße 54, 24855 jübek
fon 0 46 25 - 18 13 503, email info@effplan.de

M: 1 : 1.000